



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

VENTE DE LA CHOSE D'AUTRUI

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 83, 1er juin 2000

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

VENTE DE LA CHOSE D'AUTRUI

Observations : Deux personnes se prétendaient propriétaires d'un terrain en vertu d'un acte de vente publié en 1940, terrain qui avait été ultérieurement englobé dans une parcelle vendue par acte du 9 août 1974, acte dont elles demandaient l'annulation. La cour de Basse-Terre accueille leur demande et prononça la nullité de la vente. Son arrêt est cassé sous le visa de l'article 1599 du Code civil pour violation de cette dernière disposition.

Seul l'acheteur a qualité pour invoquer la nullité de la vente de la chose d'autrui, à l'exclusion du véritable propriétaire.

[Cass. 3ème civ., 8 décembre 1999, n° H 98-13.416, n° 1844 P + B, Martini c/ Duhalde et Braban, cassation, CA Basse-Terre, 24 novembre 1997]

Observations :

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 8 décembre 1999, en énonçant très clairement que seul l'acheteur peut invoquer la nullité de la vente portant sur la chose d'autrui, rappelle, certes, une solution fort classique. On sait qu'en effet, le vendeur, tenu à garantie, ne peut agir en nullité de la vente de la chose d'autrui, la nullité étant, au demeurant, une nullité relative.

En l'espèce, cependant, ce n'était pas le vendeur, mais le véritable propriétaire qui avait demandé et obtenu des juges du fond le prononcé de la nullité de la vente en application de l'article 1599 du Code civil. En écartant ainsi l'action en nullité formée par le véritable propriétaire, la Cour de cassation réaffirme utilement une solution posée dans des arrêts anciens (v. jurisprudence citée par P.-Y. Gautier, RTD civ. 1997, p. 960 et s.) et très largement prônée par la doctrine. Le véritable propriétaire ne peut qu'agir en revendication (Cass. 1ère civ., 4 déc. 1967, D. 1968, jur., p. 283), action qui n'est pas subordonnée à l'annulation de la vente ainsi que l'a précédemment précisé la Cour de cassation (Cass. 3ème civ., 22 mai 1997, RTD civ. 1997, p. 960, note P.-Y. Gautier). Encore faut-il, pour que son action aboutisse, que ni l'application de la théorie de l'apparence, ni celle des règles relatives à la possession ne puisse y faire obstacle. Or, ces dernières auraient sans doute trouvé à s'appliquer en l'espèce, l'acte de vente litigieux remontant à plus de trente ans. C'est ce qui explique peut-être que le véritable propriétaire ait choisi d'invoquer l'article 1599 du Code civil. En vain.